



Número: **0851971-67.2018.8.14.0301**

Classe: **APELAÇÃO CÍVEL**

Órgão julgador colegiado: **2ª Turma de Direito Privado**

Órgão julgador: **Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO**

Última distribuição : **13/03/2025**

Valor da causa: **R\$ 48.930,00**

Processo referência: **0851971-67.2018.8.14.0301**

Assuntos: **Perdas e Danos**

Nível de Sigilo: **0 (Público)**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
MULTISUL ENGENHARIA S/S LTDA (APELANTE)	RAFAELA PAULO DE OLIVEIRA (ADVOGADO) ANTONIO MILEO GOMES JUNIOR (ADVOGADO)
SELMA SOUSA COSTA SILVA (APELADO)	FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)
CELIO DE SOUSA DA SILVA (APELADO)	FABIO ROGERIO MOURA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
28390383	17/07/2025 19:38	<a href="#">Acórdão</a>	Acórdão

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ**

**APELAÇÃO CÍVEL (198) - 0851971-67.2018.8.14.0301**

APELANTE: MULTISUL ENGENHARIA S/S LTDA

APELADO: CELIO DE SOUSA DA SILVA, SELMA SOUSA COSTA SILVA

**RELATOR(A):** Desembargador ALEX PINHEIRO CENTENO

**EMENTA**

***Ementa:*** DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. ABUSIVIDADE DE CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA SUPERIOR A 180 DIAS. LUCROS CESSANTES. DANO MORAL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO DESPROVIDO.

**I. CASO EM EXAME**

1. Apelação Cível interposta por Multisul Engenharia S/S Ltda. contra sentença que julgou procedente ação de indenização por perdas e danos cumulada com danos morais ajuizada por Célio de Sousa da Silva e Selma Sousa Costa Silva, condenando a ré ao pagamento de lucros cessantes correspondentes a 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês de atraso, a partir do esgotamento do prazo de tolerância de 180 dias até a expedição do habite-se, além de indenização por danos morais fixada em R\$9.000,00, com correção monetária e juros moratórios. A sentença também condenou a ré ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% sobre o valor da condenação. A apelante pleiteia a reforma integral da sentença, sustentando ausência de atraso, validade da cláusula de tolerância contratual de 360 dias, inexistência de ato ilícito e inexistência de dano moral.

**II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO**

1. Há três questões em discussão: (i) definir se houve atraso na entrega do imóvel além do prazo de tolerância contratual permitido, caracterizando mora da vendedora; (ii) estabelecer se a cláusula contratual de tolerância de 360 dias é válida ou abusiva; (iii) determinar se o atraso justifica a condenação ao pagamento de lucros cessantes e danos morais.

**III. RAZÕES DE DECIDIR**

1. A cláusula contratual que prevê tolerância superior a 180 dias para entrega do imóvel



caracteriza abusividade, conforme entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça, que limita a tolerância máxima a 180 dias, salvo ocorrência de fortuito ou força maior devidamente comprovado.

2. A entrega do imóvel ocorreu em mora, pois o habite-se foi expedido em 14/11/2017 e a imissão na posse somente ocorreu em 12/06/2018, ultrapassando o prazo de tolerância de 180 dias contado a partir do prazo contratual de dezembro de 2016, sem que a apelante tenha apresentado prova idônea de anuência expressa dos compradores quanto à prorrogação do prazo.
3. O atraso injustificado na entrega do imóvel enseja indenização por lucros cessantes, sendo presumido o prejuízo do comprador em virtude da perda do uso do bem, na forma consolidada pela jurisprudência do STJ e do TJSP, com base em percentual razoável de 0,5% ao mês do valor atualizado do imóvel.
4. A demora injustificada na entrega do imóvel, frustrando a legítima expectativa dos compradores de obter moradia, ultrapassa o mero aborrecimento e caracteriza dano moral indenizável, cabendo a fixação de valor reparatório proporcional às circunstâncias do caso concreto.
5. A atualização monetária e juros de mora devem observar o entendimento do STJ no Tema 905 quanto à aplicação do IPCA-E com juros pela SELIC até 02/07/2024 e, a partir de 03/07/2024, a sistemática prevista nos novos arts. 389 e 406 do Código Civil (Lei nº 14.905/2024).

#### **IV. DISPOSITIVO E TESE**

1. Recurso desprovido.

##### *Tese de julgamento:*

1. A cláusula de tolerância contratual para entrega de imóvel não pode ultrapassar 180 dias, sob pena de abusividade, salvo comprovado fortuito ou força maior.
2. O atraso na entrega do imóvel além do prazo contratual e da tolerância de 180 dias caracteriza mora do vendedor, ensejando indenização por lucros cessantes, independentemente de comprovação de prejuízo efetivo.
3. O atraso injustificado na entrega de imóvel destinado à moradia pode ensejar dano moral indenizável, desde que configurada violação significativa à esfera pessoal do comprador.

*Dispositivos relevantes citados:* Código Civil, arts. 389 e 406 (redação da Lei nº 14.905/2024); CPC/2015, art. 85, §11; Código de Defesa do Consumidor, arts. 2º e 3º.

*Jurisprudência relevante citada:* STJ, AgInt no REsp 1862689/SP, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 20.04.2020; STJ, REsp 1.582.318/RJ, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.02.2018; STJ, AgInt nos EDcl no REsp 2045785/RJ, Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 26.02.2024; TJSP, AC 1018804-74.2021.8.26.0224, Rel. Des. Carlos Alberto de Salles, j. 08.03.2022.

#### **ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 0851971-67.2018.8.14.0301, em que são partes, como apelante, MULTISUL ENGENHARIA S/S LTDA, e como apelados, CÉLIO DE SOUSA DA SILVA e SELMA SOUSA COSTA SILVA.

Acordam os Desembargadores integrantes da 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade, em **negar provimento ao recurso**, nos termos do voto do relator, que fica fazendo parte integrante deste julgado.

Belém-PA, data e hora registradas no sistema eletrônico.

ALEX PINHEIRO CENTENO  
Desembargador – Relator

## RELATÓRIO

### RELATÓRIO

Trata-se de Apelação Cível interposta por MULTISUL ENGENHARIA S/S LTDA contra a sentença de ID 116655192 (documento acostado aos autos), proferida nos autos de Ação de Indenização por Perdas e Danos c/c Danos Morais ajuizada por CÉLIO DE SOUSA DA SILVA e SELMA SOUSA COSTA SILVA, que julgou procedentes os pedidos autorais.

A decisão recorrida condenou a parte ré a pagar indenização por lucros cessantes em virtude do atraso na entrega do imóvel, no valor correspondente a 0,5% do valor atualizado do imóvel, desde o esgotamento do prazo de tolerância (180 dias após junho de 2017) até a expedição do habite-se (14/11/2017), acrescido de correção monetária pelo IGPM e juros moratórios de 1% ao mês desde a citação válida; além de indenização por danos morais fixada em R\$9.000,00, também com correção monetária e juros de mora de 1% ao mês. Por fim, condenou o réu ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios arbitrados em 10% sobre o valor da condenação.

Em suas razões recursais (ID 25467594), a apelante sustenta, em síntese:

- (i) que os apelados adquiriram o imóvel somente em dezembro de 2016, cientes do estágio da obra, e que a entrega ocorreu dentro do prazo de tolerância previsto contratualmente em 360 dias;
- (ii) que as cláusulas contratuais são válidas, justificadas pela complexidade da obra e pactuadas livremente pelas partes, não havendo abusividade na cláusula de tolerância;
- (iii) que não há fundamento para indenização por lucros cessantes, pois a entrega ocorreu dentro



do prazo ajustado, inexistindo ato ilícito ou prejuízo efetivo;

(iv) que o dano moral não restou caracterizado, pois o atraso seria inexistente e, mesmo que existente, não ultrapassaria o mero aborrecimento, insuficiente para ensejar indenização. Ao final, requer a reforma integral da sentença, para julgar improcedentes os pedidos autorais.

Em contrarrazões apresentadas no ID 25467602, os apelados sustentam:

(i) que o prazo para entrega do imóvel foi extrapolado mesmo considerando a tolerância legal de 180 dias, conforme entendimento pacificado do STJ, caracterizando mora da construtora;

(ii) que não houve prova de que os apelados foram informados ou anuíram com dilação do prazo;

(iii) que restou comprovado nos autos o efetivo atraso e a configuração dos danos materiais (lucros cessantes) e morais, sendo correta a condenação imposta na sentença;

(iv) que os lucros cessantes decorrem da presunção de prejuízo ao comprador, nos termos de reiterada jurisprudência;

(v) que a cláusula de tolerância superior a 180 dias é abusiva, devendo ser limitada a este prazo, como reconhecido pela sentença recorrida. Ao final, requerem a manutenção integral da sentença.

**É o relatório.**

## VOTO

## VOTO

### **1. Juízo de Admissibilidade**

**Preliminarmente**, observo que o recurso atende aos pressupostos de admissibilidade, razão pela qual dele conheço.

### **2. Mérito**

A matéria controvertida devolvida a este colegiado restringe-se a verificar: (i) se a entrega do imóvel ocorreu dentro do prazo contratual e da cláusula de tolerância, afastando o dever de indenizar por lucros cessantes; (ii) se há configuração de dano moral indenizável em razão do atraso alegado; (iii) a validade e abusividade da cláusula de tolerância superior a 180 dias prevista no contrato.

#### **2.1. Da responsabilidade pelo atraso na entrega do imóvel**

De início, cumpre destacar que a apelante fundamenta seu inconformismo no argumento de que os apelados, ao assinarem o aditivo contratual em dezembro de 2016, teriam ciência inequívoca do estágio da obra e da previsão de entrega, sustentando a validade da cláusula que previa



tolerância de até 360 dias. Contudo, a sentença recorrida reconheceu a abusividade da cláusula de tolerância superior a 180 dias, alinhando-se à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, que sedimentou entendimento no sentido de que a cláusula de tolerância é válida, mas limitada ao máximo de 180 dias, sob pena de abusividade.

Na hipótese dos autos, o contrato original previa entrega do imóvel em dezembro/2016, admitindo tolerância de 360 dias (Cláusula III), o que seria incompatível com a limitação de 180 dias fixada pela jurisprudência. Assim, considerando a aplicação da cláusula de tolerância até junho/2017 (180 dias a contar de dezembro/2016), qualquer entrega posterior configura mora. Ocorre que o habite-se somente foi expedido em 14/11/2017 e a imissão na posse pelos apelados deu-se apenas em 12/06/2018, evidenciando atraso superior ao prazo de tolerância admitido.

A tese recursal de que os apelados teriam ciência e anuído com a prorrogação do prazo não encontra respaldo em prova documental idônea. O aditivo contratual de 21/12/2016 não contempla cláusula expressa de prorrogação da entrega ou acordo quanto à modificação do prazo, não se podendo presumir anuência tácita dos compradores quanto à dilação temporal com base em visitas à obra ou meras informações verbais.

Conforme decidido no REsp 1.582.318/RJ, o prazo razoável de prorrogação por tolerância não pode ultrapassar **180 dias**, salvo nos casos de fortuito ou força maior, devidamente justificados.

## **2.2. Da indenização por lucros cessantes**

A fixação de lucros cessantes no valor de **0,5% do valor atualizado do imóvel ao mês** encontra respaldo consolidado na jurisprudência dos Tribunais Superiores:

INDENIZAÇÃO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA. APARTAMENTO ADEQUIRIDO "NA PLANTA". ATRASO. DANO MATERIAL. DANO MORAL. Insurgência contra sentença de parcial procedência. Sentença mantida. 1. CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR. Aplicabilidade. Autores que se enquadram na definição legal de consumidores e a ré na de fornecedora (arts. 2º, 3º, CDC), atraindo a referida legislação protetiva. 2. ATRASO NA ENTREGA. Atraso configurado e imputável às rés. "Não constitui hipótese de caso fortuito ou de força maior, a ocorrência de chuvas em excesso, falta de mão de obra, aquecimento do mercado, embargo do empreendimento ou, ainda, entraves administrativos. Essas justificativas encerram 'res inter alios acta' em relação ao compromissário adquirente" (Súmula 161, TJSP). 3. LUCROS CESSANTES. "Descumprido o prazo para a entrega do imóvel objeto do compromisso de venda e compra, é cabível a condenação da vendedora por lucros cessantes, havendo a presunção de prejuízo do adquirente, independentemente da finalidade do negócio" (súmula 162, TJSP; tese 5, IRDR4, TJSP), de 0,5% do valor do imóvel atualizado por mês de atraso até a entrega do imóvel. 4. DANO MORAL. Atraso de cerca de dois anos na entrega de imóvel gera dano moral. Valor adequadamente fixado (R\$ 10.000,00), não comportando redução. 5. HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. Critério adequado seria o da fixação com base no valor da condenação. Proibição, contudo, de "reformatio in pejus". RECURSO DESPROVIDO.

(TJ-SP - AC: 10188047420218260224 SP 1018804-74 .2021.8.26.0224, Relator.: Carlos Alberto de Salles, Data de Julgamento: 08/03/2022, 3ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 08/03/2022)



AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPD. COMPRA E VENDA. ATRASO NA ENTREGA DE IMÓVEL ADQUIRIDO NA PLANTA. LUCROS CESSANTES. PRESUNÇÃO DE EXISTÊNCIA DA LESÃO. PRECEDENTES. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. As disposições do NCPD, no que se refere aos requisitos de admissibilidade dos recursos, são aplicáveis ao caso concreto ante os termos do Enunciado nº 3, aprovado pelo Plenário do STJ na sessão de 9/3/2016. 2. Nos termos da jurisprudência do STJ, o atraso na entrega do imóvel enseja pagamento de indenização por lucros cessantes durante o período de mora do promitente vendedor, sendo presumido o prejuízo do promitente comprador. (REsp 1.341.138/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, Segunda Seção, DJe 22/5/2018). 3. A indenização por lucros cessantes, na hipótese de atraso na entrega de imóvel, deve refletir a injusta privação do uso do bem, levando em consideração o aluguel mensal, com base no valor locatício de bem assemelhado (REsp 1.729.593/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Segunda Seção, DJe 27/9/2019) 4. Não é lícito ao promitente vendedor, todavia, impugnar o valor arbitrado a título de indenização por danos morais mediante afirmativa de que não houve prova dos aluguéis que poderiam ter sido auferidos com o bem. 5. Agravo interno não provido. (STJ - AgInt no REsp: 1862689 SP 2020/0040340-1, Relator.: Ministro MOURA RIBEIRO, Data de Julgamento: 20/04/2020, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2020)

A quantia fixada (baseada em valor locatício médio) revela-se razoável, sendo compatível com o dano presumido e a impossibilidade de fruição da unidade.

### **2.3. Do dano moral**

Quanto ao dano moral, restou configurada a violação aos direitos de personalidade dos apelados em razão do atraso injustificado na entrega do imóvel, frustrando a legítima expectativa de uso do bem essencial (moradia), o que ultrapassa o mero aborrecimento, conforme já decidiu o STJ.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. ALEGAÇÃO DE OMISSÃO NA DECISÃO MONOCRÁTICA AGRAVADA. NÃO CABIMENTO. MATÉRIA QUE DEVERIA TER SIDO OBJETO DE EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. AÇÃO DE CONHECIMENTO. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. CABIMENTO. PECULIARIDADES DO CASO. ATRASO EXPRESSIVO. AGRAVO INTERNO IMPROVIDO. 1. Consoante a jurisprudência desta Corte Superior, o agravo interno não é o recurso cabível para apontar a existência de vícios integrativos (omissão, contradição, obscuridade ou erro material) em decisão monocrática, pois são os embargos de declaração a via adequada, nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, configurando erro grosseiro - a afastar a aplicação do princípio da fungibilidade. 2. As Turmas integrantes da Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça perfilha o entendimento de que "o atraso na entrega de unidade imobiliária na data estipulada não causa, por si só, danos morais ao promitente-comprador" (REsp n. 1.642.314/SE, Relatora a Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/3/2017, DJe 22/3/2017). 3. Na hipótese dos autos, a Corte de origem manteve a condenação das agravantes ao pagamento da indenização por danos morais, considerando a particularidade da excessiva demora na entrega do imóvel em relação ao prazo contratualmente estipulado e a efetiva entrega das chaves. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é no sentido de que o atraso



expressivo, como ocorrido no caso em estudo, extrapola o mero inadimplemento contratual, sendo passível de indenização por danos morais. 4. Agravo interno improvido (STJ - AgInt nos EDcl no REsp: 2045785 RJ 2022/0405145-4, Relator.: Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, Data de Julgamento: 26/02/2024, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 28/02/2024).

Assim, a indenização de R\$9.000,00 mostra-se adequada ao caso concreto e está em consonância com os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, devendo ser mantida.

Nesse sentido:

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. DANOS MORAIS. ATRASO POR PERÍODO EXPRESSIVO. CONFIGURAÇÃO. VALOR ADEQUADO PARA AS PECULIARIDADES DO CASO CONCRETO. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO. 1. O simples inadimplemento contratual em razão do atraso na entrega do imóvel não é capaz, por si só, de gerar dano moral indenizável. Entretanto, sendo considerável o atraso, alcançando longo período de tempo, pode ensejar o reconhecimento de dano extrapatrimonial. Precedentes. 2. O valor arbitrado pelas instâncias ordinárias a título de danos morais somente pode ser revisado em sede de recurso especial quando irrisório ou exorbitante. 3. Na hipótese, dadas as peculiaridades do caso concreto, tem-se como adequado o valor da reparação por danos morais, tendo em vista que: a) a parte autora enfrentou por longos anos a angústia e o transtorno pela paralisação da obra, tendo frustradas as expectativas depositadas na aquisição de seu imóvel, a qual não se concretizou; b) além disso, o prejuízo material experimentado não foi reparado em virtude do reconhecimento de prescrição. 4. Agravo interno a que se nega provimento.

(STJ - AgInt nos EDcl no AREsp: 676952 RJ 2015/0057346-5, Relator.: RAUL ARAÚJO, Data de Julgamento: 27/03/2023, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 03/04/2023)

### 3. Dispositivo

Diante disso, **voto no sentido de NEGAR PROVIMENTO ao recurso**, mantendo a sentença de primeiro grau, com a seguinte adequação de ofício quanto à forma de atualização dos valores de condenação:

- Até 02 de julho de 2024, os valores fixados a título de lucros cessantes e danos morais deverão ser corrigidos pelo IPCA-E, com juros de mora pela Taxa SELIC integral, conforme entendimento do STJ (Tema 905 e REsp 1.795.982/SP).
- A partir de 03 de julho de 2024, aplicar-se-á a correção monetária pelo IPCA (IBGE) e juros de mora pela Taxa SELIC deduzido o IPCA, em conformidade com os novos arts. 389 e 406 do Código Civil, com redação dada pela Lei nº 14.905/2024.

Majoro o pagamento de honorários recursais para 15% sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

**É como voto.**

Belém-PA, assinado na data e hora registradas no sistema.

**Publique-se. Registre-se. Intime-se.**

ALEX PINHEIRO CENTENO  
Desembargador – Relator

Belém, 15/07/2025



Este documento foi gerado pelo usuário 012.\*\*\*.\*\*\*-18 em 21/07/2025 08:13:22

Número do documento: 25071719383614700000027583510

<https://pje.tjpa.jus.br:443/pje-2g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=25071719383614700000027583510>

Assinado eletronicamente por: ALEX PINHEIRO CENTENO - 17/07/2025 19:38:36